Deutscher Bundestag **Drucksache 19/5357**

19. Wahlperiode 26.10.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/4811 –

Evidenzbasierte Mietrechtspolitik, insbesondere zu dem Regierungsentwurf für ein Mietrechtsanpassungsgesetz

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Fraktion der FDP im Deutschen Bundestag hat die Bundesregierung erst kürzlich über eine Kleine Anfrage (Bundestagsdrucksache 19/2662) aufgefordert darzulegen, inwieweit ihre rechtspolitischen Vorhaben und Maßnahmen nach aktuellen wissenschaftlichen Maßstäben evidenzbasiert sind. Weiter hat die Fraktion der FDP die Bundesregierung gefragt, welchen Aufwand sie betreibt, um die Faktenbasis für ihr regulatorisches und nichtregulatorisches Handeln abzusichern.

Die Fraktion der FDP hat diese Kleine Anfrage auch mit der Verpflichtung der Bundesregierung gegenüber dem Steuerzahler begründet, mit den erhobenen Mitteln sorgsam umzugehen und diese am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet einzusetzen. So heißt es wörtlich in der Kleinen Anfrage: „Daraus folgt, dass die Bundesregierung und die sie tragenden Fraktionen im Deutschen Bundestag nicht allein die finanziellen Auswirkungen ihrer Maßnahmen vor dem Steuerzahler evidenzbasiert zu rechtfertigen haben. Diese Notwendigkeit besteht auch hinsichtlich der Bedürfnisse und Auswirkungen ihres regulatorischen Handelns des bzw. für den Rechtsstaat.“

Die Antwort der Bundesregierung findet sich auf Bundestagsdrucksache 19/3082. Darin schreibt sie: „Für die Rechtspolitik der Bundesregierung wird externer wissenschaftlicher Sachverstand hinzugezogen, soweit dies erforderlich ist, etwa um empirische Daten zu Regelungsbedarfen und zu Folgenabschätzungen zu erhalten. Zur Vorbereitung und Begleitung rechtspolitischer Reformvorhaben sind im Rahmen der entsprechenden Rechtstatsachenforschung zahlreiche Studien entstanden. Von Bedeutung waren in jüngerer Zeit insbesondere Studien und Arbeiten zu folgenden Themen: […] Mietrechtsreform“.

Der Verband Haus und Grund listet in Kapitel V seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache vom August 2018 (www.hausundgrund.de/download.php?dl_resource_id=59194) zum Punkt Erfüllungsaufwand eine

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 23. Oktober 2018 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Reihe von Punkten auf, die aus Sicht der Fragesteller erhebliche Zweifel an der Substanz der Aussage der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksache 19/3082 aufwerfen. Der Regierungsentwurf ist gegenüber dem Referentenentwurf in den hier hinterfragten Punkten unverändert.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes in Regelungsvorhaben der Bundesregierung soll den Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit mit angemessenem Aufwand ein realitätsnahes Bild der aus der Perspektive der Normadressaten zu erwartenden Be- und Entlastungen geben, ohne dass dabei wissenschaftliche Genauigkeit erforderlich wäre.

Die methodischen Grundlagen sind im „Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ festgelegt und wurden in dem Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) beachtet.

Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes werden die ermittelten Angaben vom Statistischen Bundesamt zudem mittels einer Nachmessung bei den Normadressaten validiert.

1. Hat die Bundesregierung bei der Kalkulation für den vermieterseitig erhöhten Erfüllungsaufwand durch die Regelungen des Regierungsentwurfs zugrunde gelegt, dass rund zwei Drittel der Vermieter von Mietwohnungen Private sind und dass diese vielfach ohne Zuhilfenahme einer professionellen Mietverwaltung vermieten?

   Muss die Bundesregierung ihre Kalkulation für den vermieterseitigen Erfüllungsaufwand vor diesem Hintergrund korrigieren?

Bei den Kalkulationen des Erfüllungsaufwandes wurde darauf Rücksicht genommen, dass sich der Aufwand für die Erledigung der neuen bzw. veränderten gesetzlichen Vorgaben zwischen privaten Kleinvermietern und großen Wohnungsunternehmen aufgrund der unterschiedlicher Professionalisierungs- und Standardisierungsgrade der Arbeitsprozesse unterscheidet. Die in der Kalkulation des Erfüllungsaufwandes verwendeten Parameter sind Durchschnittswerte, die sich aus der Berücksichtigung der zu erwartenden Arbeitsaufwände von Klein- und Großvermietern ergeben.

Eine Korrektur der Kalkulation des Erfüllungsaufwandes ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die Messung des vermieterseitig entstehenden Erfüllungsaufwandes wird zwei Jahre nach Inkrafttreten vorgenommen.

2. Zu welchem gegebenenfalls korrigierten Erfüllungsaufwand für die Vermieterseite kommt die Bundesregierung sodann?

Siehe Antwort zu Frage 1.

3. Auf welcher Schätzung des Statistischen Bundesamtes beruht die Aussage im Regierungsentwurf, dass es jährlich zu ca. 780 000 Wiedervermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kommt?

Auf Grundlage von § 8 Satz 2 des Gesetzes zur Einsetzung eines Nationalen Normenkontrollrates führt und pflegt das Statistische Bundesamt die WebSKM-Datenbank, in welcher die bürokratischen Pflichten und deren Belastung für die

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Wirtschaft, die Bürger und die Verwaltung erfasst sind. In dieser auch öffentlich zugänglichen Datenbank (www.webskm.de) können die bürokratischen Belastungen der Vorgabe „Bestimmung der Höhe der zulässigen Miete“ (§ 556d BGB) abgerufen werden. Die Fallzahl der genannten gesetzlichen Vorgabe basiert auf einer vom Statistischen Bundesamt durchgeführten Hochrechnung, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gilt, jedes Jahr ca. 780 000 Wiedervermietungen stattfinden. Grundlage der Hochrechnung sind Einwohner- und Wohnungsstatistiken, die zunächst auf Ebene der Länder berechnet und schließlich für ganz Deutschland ermittelt wurden. Diese Zahl wurde für die Schätzung des Erfüllungsaufwandes für das Mietrechtsanpassungsgesetz übernommen. Hierdurch wird auch die Datenkonsistenz innerhalb der Datenbank gewährleistet.

4. Wie stark weicht nach Erkenntnis der Bundesregierung die Zahl der Wiedervermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von der Zahl der Wiedervermietungen in Gebieten ab, in denen die „Mietpreisbremse“ tatsächlich gilt?

Die Hochrechnung der Zahl der Wiedervermietungen, auf die in der Begründung des Gesetzesentwurfes zurückgegriffen wurde, betrifft nur Wiedervermietungen in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt. Über die Zahl der Wiedervermietungen in anderen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

5. Wie repräsentativ für ganz Deutschland ist aus Sicht der Bundesregierung eine statistische Auswertung des Instituts der deutschen Wirtschaft, die sich allein auf Zahlen einer privatwirtschaftlich betriebenen Onlineplattform für den Berliner Immobilienmarkt bezieht (www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/immobilienpreise-mietpreisbremse-funktioniert-kaum-337969.html)?

Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Bundesregierung, zur Repräsentativität von Studien Dritter Stellung zu nehmen.

Zu der betroffenen Thematik liegen nach Kenntnis der Bundesregierung keine Studien vor, die mit einem Erhebungsmodell arbeiten, welches den Qualitätskriterien repräsentativer Stichprobenerhebungen vollumfänglich genügt. Vor diesem Hintergrund wurde die in Frage 5 aufgeführte Studie aufgrund ihrer Aktualität und Datenbreite herangezogen. Sie bietet einen hilfreichen Indikator, zu welchem Grad die Normadressaten von der zusätzlichen Auskunftspflicht ungefähr betroffen sein werden.

6. Nach welcher Berechnungsmethode lässt sich aus der in Frage 5 genannten Pressemitteilung des Instituts der deutschen Wirtschaft mit der Aussage, dass bei 62,3 Prozent der über Immobilienscout24 in Berlin angebotenen Mietwohnungen die inserierte Neuvertragsmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, die Schlussfolgerung ziehen, dass bei rund 48 Prozent der inserierten Wohnungen die Angebotsmieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ohne dass es hierfür eine Veranlassung wie eine vorangegangene Modernisierung gegeben habe?

Die Bundesregierung hat bei der Berechnung neben der genannten Pressemitteilung des Instituts der Deutschen Wirtschaft auch eine Veröffentlichung der empirica AG vom Juli 2017 zurate gezogen („Notizen zur Mietpreisbremse“, empirica paper Nr. 240, Seite 7). Da diese gegenüber der Aussage des Instituts der

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Deutschen Wirtschaft eine Präzisierung bietet (Berücksichtigung einer vorangegangenen Modernisierung im Falle eines Verstoßes gegen die ortsübliche Vergleichsmiete), wurde die Berechnung auf Basis dieses Zahlenangebotes vorgenommen.

7. Ist es aus Sicht der Bundesregierung wissenschaftlich zulässig, für die Begründung regulatorischer Maßnahmen auf bestimmte Zahlen aus der Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON022015.pdf?__blob=publicationFile&v=5 <www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON022015.pdf?__blob=publicationFile&v=5>) zurückzugreifen, ohne ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Zahlen in einer Rechtslage zustande gekommen sind, die sich gerade in dem hier relevanten Kontext erheblich von der geltenden Rechtslage unterscheidet?

Nach Kenntnis der Bundesregierung lagen zum Zeitpunkt der Schätzung des Erfüllungsaufwandes keine neueren, wissenschaftlich ermittelten Informationen zum Nutzungsgrad des (bis dahin nur verfügbaren) Mietspiegels vor. Um zu einer quantifizierten Einschätzung zu gelangen, mit welchen Auswirkungen durch das Gesetz zu rechnen ist, wurde daher zur Orientierung auf eine Studie zurückgegriffen, die zu einer anderen Zeit galt. Die Schätzung spiegelt insofern den angenommenen zukünftigen Aufwand so genau und zuverlässig wider, wie es zum Zeitpunkt der Schätzung unter Annahme aller bis dahin bekannten Rahmenbedingungen möglich war. Durch die transparente Darstellung der verwendeten Quellen wird möglichen limitierenden Faktoren Rechnung getragen. Durch die Angabe des Veröffentlichungsdatums der genannten Quelle wird der Leserin bzw. dem Leser außerdem deutlich gemacht, dass sich die ermittelten Bezugszahlen aus der Zeit vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse ergeben.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333